



Araştırma Makalesi (Research Article)

Ege Üniv. Ziraat Fak. Derg., 2021, 58 (4):533-543
<https://doi.org/10.20289/zfdergi.870534>

Sinan ALTUĞ¹

Emine MALKOÇ TRUE^{1*}

¹ Ege Üniversitesi, Ziraat Fakültesi, Peyzaj Mimarlığı Bölümü, 35100, Bornova, İzmir, Türkiye

* İletişim (correspondence) e-posta: eminemalkoc@hotmail.com

Kentsel dönüşüm uygulamalarının başarısı ve kente katkıları: Karşıyaka Bostanlı Mahallesi Örneği (İzmir)*

The success of urban transformation applications and their contribution to the city: the case of Karşıyaka Bostanlı neighbourhood (İzmir)

* Bu makale ilk yazarın yüksekisans tezinden özetlenmiştir.

Alınış (Received): 29.01.2021

Kabul Tarihi (Accepted): 10.04.2021

ÖZ

Amaç: Araştırmanın amacı; kentsel dönüşüm uygulamalarının gerek fiziksel / mekânsal gerekse ekolojik yönden kente katkılarını ortaya koymak ve söz konusu sürecin teoride sözü edilen hedeflerine uygunluğunu sorgulamaktır.

Materyal ve Yöntem: Araştırma kapsamında; 2016 - 2018 yılları arasında, İzmir ili Karşıyaka ilçesi Bostanlı Mahallesi'nde, kentsel dönüşüm uygulamasına tabi tutulmuş 37 adet yapı, uygulamanın "kent ekosistemine etkisi" ve "kentsel yoğunluğa etkisi" yönleriyle değerlendirilmiştir.

Veri toplama çalışmaları; 01 Eylül 2019 - 30 Kasım 2019 tarihleri arasında, çalışma için özgün olarak hazırlanmış gözlem formları aracılığıyla araştırma alanlarının yerinde incelenmesi / gözlenmesi yoluyla yürütülmüştür.

Araştırma Bulguları ve Sonuç: Yapı kullanma izin belgeleri bulunan yapılar arasından rastgele olarak seçilen yapıların hiçbirinde çatı bahçesi, güneş enerjisi ve yağmur suyu toplama sistemi bulunmadığı, 37 yapıdan 19'unda canlı donatı kullanılırken, sadece 1 yapının nitelik ve nicelik açısından yeterli olduğu görülmüştür. Yenilenen yapılarda birim sayısında artış olduğu buna karşılık yeterli otopark alanı yaratılmadığı belirlenmiştir.

ABSTRACT

Objective: Purpose of the research; to reveal the physical / spatial and ecological contributions of urban transformation applications to the city and to question the appropriateness of the process mentioned in question with the objectives mentioned in the theory.

Material and Methods: In the scope of the research; between 2016 and 2018, 37 buildings subjected to urban transformation application in the Bostanlı Neighbourhood of the Karşıyaka District of İzmir province were evaluated in terms of "effect on urban ecosystem" and "effect on urban density". Data collection studies were carried out between September 01, 2019 - November 30, 2019 through on-site examination / observation of research areas through observation forms originally prepared for the study.

Results and Conclusion: No roof gardens, solar energy or rainwater collection systems were found in any of the buildings randomly selected among the buildings with occupancy permits. While planting material was used in 19 of 37 buildings, only 1 building was sufficient in terms of quality and quantity. It was determined that while the number of living units had been increased in the renovated buildings, not enough new parking spaces had been created.

Anahtar Sözcükler: Kentsel dönüşüm, Bostanlı Mahallesi, İzmir

Keywords: Urban transformation, Bostanlı Neighbourhood, İzmir

GİRİŞ

Kentler kompleks ve dinamik yapıları nedeniyle kuruldukları günden bugüne sürekli bir değişim geçirmişlerdir (Karadağ & Mirioğlu, 2011). Kent mekanlarındaki bu dönüşüm ve değişimler zaman zaman mekanın ve dolayısıyla kent yaşamının kalitesini olumlu yönde etkilerken zaman zamanda ekonomik, toplumsal, çevresel ya da fiziksel bozulma olarak karşımıza çıkmaktadır (Akkar, 2006).

Endüstri Devrimi sonrası göçlerin sanayileşmiş şehirlerde yoğunlaşması, bu şehirlerdeki kirliliğin artması ve hastalıkların salgınlara dönüşmesi, ekonomik zorluklar nedeniyle orta ve alt gelir sınıfındaki vatandaşların “hayatta kalma” maliyetini düşürmek adına konfordan feragat edip daha küçük evleri tercih etmeleri ve bunun da kişi başına düşen yeşil alanı dramatik olarak azaltması gibi sebeplerle şehirlerin yeniden tasarlanması ihtiyacı doğmuştur.

Kentlerin zaman içerisinde kaybettikleri cazibelerini geri kazanabilmeleri, eskiyen dokularının yenilenmesi, arzu edilen fonksiyonlarını geri kazanabilmeleri için bir değişime maruz kalmaları gerekmektedir. İşte bu değişim günümüzde yaygın kullanım kazanmış olan “kentsel dönüşüm” kavramı ile ifade edilmektedir (Boz & Çay, 2019).

1990’lı yıllarda önem kazanan kentsel dönüşüm kavramı, kente dair fiziksel, sosyal, ekonomik ve çevresel sorunlara çözüm arayan bir planlama ve uygulama sürecidir.

Görgülü et. al. (2006)’ya göre; kentsel dönüşüm deneyiminin evreleri;

- 1960’lı yıllara değin süren **devlet eliyle toptan yeniden geliştirme ve kentsel yenileme**,
- 1960’lı yılların ortalarında başlayan 1970’li yıllara kadar devam eden çok boyutlu “**yeniden gelişim**” ve **sağlıklaştırma** çalışmaları,
- 1970’li yıllardan 1990’lara kadar görülen **gayrimenkul eksenli kamu özel ortaklığı dönüşümleri**,
- 1990’lı yılların ikinci yarısından itibaren ortaklık modellerinin çeşitlenerek devam ettiği ve **toplumun yeniden hatırlandığı** dönüşüm çalışmaları olarak dört başlık altında özetlenebilir (Kalaycı Önaç, 2017).

Ülkemizdeki ilk göç hareketleri; 1950’li yıllarda, sanayileşmenin etkisiyle özellikle köylerden büyük kentlere doğru olmuştur. 1970’li yıllarda uydu kentler oluşmaya başlamış, 1980’li yılların sonuna kadar uzanan göçler, büyük kentlerde yaşayan insan sayısını artırmış, planlama faaliyetleri ve nüfus hareketliliklerinin doğru tahmin edilememesi gecekondular ve kaçak yapılaşma gibi önemli sorunların oluşumuna zemin hazırlamıştır. 1990’lı yıllara gelindiğinde ise köylerden kente olan göçlerin yavaşlamasıyla birlikte kentlerin yeni yaklaşımlarla ele alınması gerekliliği doğmuş, dünyadaki takip edilen kentsel dönüşüm uygulamalarındaki gelişmeler ışığında, Türkiye’de de kentlerin eskiyen ve işlevini kaybeden bölgelerinin yeniden ele alınmasına yönelik uygulamaların da yolu açılmıştır (Yılmaz Kabasakal, 2019).

Roberts (2000)’e göre kentsel dönüşüm, aşağıdaki dört ana amaca hizmet etmek üzere tasarlanmalıdır (Şişman & Kibaroğlu, 2009):

- Kentin fiziksel yapısı ile toplumsal sorunları arasında doğrudan bir bağ bulunmaktadır. Kentsel alanların atıl ve sorunlu alanlara dönüşmesinde toplumsal bozulmalar en büyük paya sahiptir. Bu alanların kente geri kazandırılıp uzun ömürlü olmaları için öncelikle toplumsal bozulmaların nedenleri bulunmalı ve bozulmayı önleyecek öneriler getirilmeli,
- Kentsel dönüşüm projelerinde yapılar, kent kimliğini dolayısıyla kent dokusunu oluşturan fiziksel, ekonomik ve sosyal yapısında sürekli olarak yaşanan değişime ayak uyduracak, geliştirilmeye ve yenilemeye ayak uyduracak şekilde tasarlanmalı,

- Kentsel alanların atıl ve sorunlu alanlara dönüşmesindeki bir diğer önemli faktör o bölgedeki ekonomik yaşamın durağanlaşmasıdır. Kentsel dönüşüm projelerinde, bölgenin ekonomik yaşamını yeniden canlandıracak stratejiler geliştirilmeli, kentin yaşam kalitesini ve refahını artıracak bir yaklaşım önerilmeli,
- Kentsel alanlar etkin bir şekilde kullanılmalı ve gereksiz kentsel yayılmayı önleyecek stratejiler geliştirilmelidir.

Dünya genelindeki kentsel dönüşüm uygulamaları genellikle iki tipte karşımıza çıkmaktadır (Teknik Güç, 2006):

- Yerde dönüşüm (Bir yerleşimin belli bir bölümünün aşama aşama yıkılarak yeniden yapılması),
- Transfer (Kentin belirli bir bölümünün başka bir yere taşınması ve boşaltılan yapıların yeniden yapılması),

Söz konusu bu dönüşüm uygulamalarının haricindeki diğer dönüşüm tipleri şunlardır:

- Yık - yap (Yerel yönetimlerin risk taşıyan yapının yıkımına karşılık yeni yapı yapma karşılığı yatırımcılara arsa tahsis etmesi),
- Yık - boşalt sistemi (Riskli binaların yıkılarak bu alanların mülkiyetinin belediyelere ve bu alanların yeşil alan, park, sağlık tesisi ve okul gibi kamu alanı olarak kullanması),
- Riskli evini getir, yeni evini al sistemi (Yeni proje kapsamında, riskli evini belediyeye veren mülk sahibinin, karşılığında yeni evini % 15 - 20 m eksiği ile alması ya da yeni ev ile riskli ev arasındaki farkı ödemesi),
- Kamu - özel sektör proje ortaklık sistemi (Belediye ve özel sektör ortaklığı ile kentsel dönüşüm projeleri tasarlanması, proje kapsamında imar hakları toplulaştırılması ve imar hakları transfer yöntemleri ile mülk sahiplerine alternatif sunulmasıdır.

Kentsel dönüşüm hedeflerini gerçekleştirmeye yönelik olarak tüm dünyada kabul görmüş ortak uygulama yöntemleri mevcuttur (Çalış et. al., 2017).

Kentsel dönüşüm, mevcut kent yapısının yenilenmesi amacıyla yapılan uygulamaları içinde barındıran genel bir kavramdır. Ancak, bu uygulama biçimlerinin ifade edilmesinde çok farklı görüşler bulunmaktadır. Bunun en büyük nedeni de, farklı ülkelerden bilim insanlarının çeşitli isimlerle tanımladığı bu uygulama biçimlerinin Türkçeye çevrilmesinde yaşanan terminoloji karmaşasıdır. Kentsel dönüşümün yaklaşım biçimlerini tarifleyen dokuz farklı uygulama biçimi aşağıda özetlenmektedir (Ertaş, 2011):

- Yenileme
- Sağıklaştırma
- Koruma
- Yeniden canlandırma
- Yeniden geliştirme
- Düzenleme
- Temizleme
- Yeniden Üretim
- Soylulaştırma

Dönüşüm kendi içerisinde barındırdığı sosyal dinamikleri içerisinde yavaş yavaş gelişen bir süreçtir ve fiziksel yapıdaki değişiminin yanı sıra değişim ile ilişkili diğer katmanlarını da içerir. Bu nedenle, dönüşüm sürecinin geçirdiği aşamaları, bu aşamaları etkileyen yapısal özellikleri, aktörlerin etkileşimlerini ve ilişkileri de anlamak ayrıca önemlidir (Ataöv & Osmay, 2007).

MATERYAL VE YÖNTEM

Materyal

İzmir ili Karşıyaka ilçesi Bostanlı Mahallesi'nde kentsel dönüşüm uygulamasına tabi tutulmuş 37 adet yapı bu çalışmanın ana materyalini oluşturmaktadır.

Karşıyaka İlçesi Bostanlı Mahallesi'nin araştırma alanı olarak seçiminde; Karşıyaka İlçesi'nin yerleşim yeri olarak en popüler mahallerinden ve nüfus olarak en yoğun ikinci mahallesi olması etkili olmuştur. Ayrıca eski bir yerleşim yeri olduğundan, bu mahallede yer alan yapıların riskli yapı sınıfına girmeleri veya ekonomik ömürlerini doldurmaları nedeniyle kentsel yenileme uygulamalarının son yıllarda bu mahallede yoğunluk kazanması Bostanlı Mahallesi'nin araştırma alanı olarak seçimini güçlendirici bir etken olmuştur.

Karşıyaka, İzmir Körfezi'nin kuzey kıyısında yer almakta olup Yamanlar Dağı'nın eteği ile deniz arasında kalan kısımda şehir dokusu ile büyük ölçüde bütünleşmiş bir ilçedir. Rakımı 1 - 700 m. arasında değişen ilçenin doğusunda Bornova, güneyinde Bayraklı, batısında Çiğli, kuzeyinde Menemen ilçeleri yer almaktadır. Yurdumuzun tüm bölgelerine açılan E-5 Karayolu ile 1865 yılında inşa edilen demiryolu ilçeyi boydan boya kat etmektedir. Karşıyaka kent nüfusunun yoğun olduğu bir bölgedir (Karşıyaka Belediyesi, 2020), (Şekil 1).



Şekil 1. Araştırma alanı sınırları.

Figure 1. Research area boundaries.

Araştırma alanı ve konusu ile ilgili çeşitli yazınsal kaynak, internet bilgileri, araştırma alanından çekilen fotoğraflar ile bu araştırma için özgün olarak hazırlanmış gözlem formu araştırmanın diğer materyalini oluşturmaktadır.

Yöntem

Çalışma yöntemi; “Konunun Tanımlanması”, “Veri Toplama”, “Bulgular ve Analiz” ile “Sonuç ve Öneriler” olmak üzere başlıca dört asamadan oluşmaktadır;

- **Konunun Tanımlanması:** Bu aşamada; kentsel dönüşüm kavramının içeriği, amacı, yöntemleri, yasal ve yönetsel koşulları, gerçekleştirilmiş olan örnekler üzerine literatür taraması yapılmış, çeşitli kitap, dergi, makale, tez, internet yayınları vb. dokümanlar incelenmiştir.
- **Veri Toplama:** Bu aşamada, öncelikle araştırma alanı olarak belirlenen Karşıyaka İlçesi Bostanlı Mahallesi’nde son 3 yılda yürütülen tüm kentsel dönüşüm uygulamaları listelenmiş sonrasında da çalışmaya dahil edilecek yapılar belirlenmiştir.

Yürütülen bu çalışmayla kentsel dönüşüm uygulamalarının gerek fiziksel / mekânsal gerekse ekolojik yönden kente katkılarını ortaya koymak hedeflenmiştir.

İncelenecek yapı sayısının belirlenmesinde, aşağıdaki *oransal örnek hacmi* formülünden yararlanılmış (Baş, 2005) ve % 95 olasılık ile % 10 hata payı esas alınmıştır.

$$n = Nt^2pq / d^2(N-1) + t^2pq$$

Formüldeki sembollerin tanımı şu şekildedir;

N: Hedef kitledeki yapı sayısı,

n: Örnekleme alınacak yapı sayısı,

p: İncelenen olayın görüş sıklığı,

q: İncelenen olayın görülme sıklığı,

t: Belirli bir anlamlılık düzeyinde t tablosuna göre bulunan teorik değer,

d: Olayın görülüş sıklığına göre kabul edilen ± örnekleme hatası (p:0,5, q:0,5)

*Örnek büyüklüğünün mümkün olduğu kadar büyük olmasını sağlamak için $p(1-p)$ çarpımında en büyük değeri verecek olan $p=0.50$ değeri kabul edilmiştir.

Hesaplama son 3 yılda yapımına başlanılan ve yapı kullanma izni alınan bina sayısı (58) “Ana Kitledeki Hane Halkı Sayısı (N)” olarak saptanmış ve hesaplama sonucunda yerinde incelenecek bina sayısı (37) olarak belirlenmiştir.

İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Karşıyaka Belediyesi Arşiv Müdürlüğü ile Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü’nden alınan bilgilere göre; 20 adedi 2016 yılında yapımına başlanan ve yapı kullanma izni alınan bina, 17 adedi 2017 yılında yapımına başlanan ve yapı kullanım izni alınan bina olup, 2018 yılında yapımına başlanıp henüz yapı kullanım izni alınan konut yenileme projesi bulunmamaktadır (Çizelge 1), (Şekil 2).

Çizelge 1. Araştırma alanları listesi

Table 1. List of research areas

Araştırma Alanı Kodu	Araştırma Alanı Adı	Araştırma Alanı Kodu	Araştırma Alanı Adı
1	Sevgi Apartmanı	20	Erdoğan Suit Apartmanı
2	Sabır Apartmanı	21	Özgül Apartmanı
3	Dostlar Apartmanı	22	Ege Apartmanı
4	Gül Apartmanı	23	Doğukan Apartmanı
5	İtir Apartmanı	24	Av. Samim Bey Apartmanı
6	Dostlar Apartmanı	25	Hikmet Apartmanı
7	Sütçü Apartmanı	26	Bostanlı Pier Apartmanı
8	Mendirek Apartmanı	27	Erinç Apartmanı
9	Serhat Apartmanı	28	Martı Apartmanı
10	Murat Apartmanı	29	Balık Apartmanı
11	Denizci Apartmanı	30	Akyüz Apartmanı
12	Ortaklar Apartmanı	31	Ece Residence Apartmanı
13	Aykut Apartmanı	32	Pınarcı Apartmanı
14	Lale Apartmanı	33	Deren Apartmanı
15	Orkide Apartmanı	34	Burak Apartmanı
16	Uluer Apartmanı	35	Ethem Bey Apartmanı
17	Ertürk Apartmanı	36	Özalp Apartmanı
18	Yunus Apartmanı	37	İlgın Apartmanı
19	Güven Apartmanı		



Şekil 2. Araştırma alanları.

Figure 2. Research areas.

Araştırmada yerinde gözlem yönteminden yararlanılmış, çalışmaya dahil edilen binalar, kentsel dönüşümün “kent ekosistemine etkisi” ve “kentsel yoğunluğa etkisi” yönleriyle değerlendirilmiştir. Çalışma için özgün olarak hazırlanmış gözlem formu aracılığıyla (Çizelge 2) veri toplama çalışmaları, 01 Eylül 2019 - 30 Kasım 2019 tarihleri arasında, araştırma alanlarının yerinde incelenmesi / gözlenmesi yoluyla gerçekleştirilmiştir.

Çizelge 2. Gözlem formu

Table 2. Observation form

Araştırma Alanının Konumu Gösteren Harita	ARAŞTIRMA ALANI - 1				Araştırma Alanına Ait Fotoğraf				
 Apartmanı								
	ADRES BİLGİLERİ								
	Ada								
	Parsel								
	Sokak								
No									
KENT EKOLOJİSİNE ETKİSİ									
Çatı Bahçesi Sistemi			Güneş Enerjisi Sistemi			Yağmur Suyu Toplama Sistemi			
Var		Yok	Var		Yok	Var		Yok	
Yeterli			Yeterli			Yeterli			
Yetersiz			Yetersiz			Yetersiz			
Canlı Donatı									
Var		Yok		Nicelik Yönüyle				Nitelik Yönüyle	
				Yeterli		Yetersiz		Yeterli	
								Yetersiz	
KENTSEL YOĞUNLUĞA ETKİSİ									
Çekme Mesafesi				Birim Sayısı					
Arttı		Azaldı		Değişmedi		Arttı		Azaldı	
Gabari				Otopark					
Arttı		Azaldı		Değişmedi		Var		Yeterli	
						Yok		Yetersiz	
Araştırma Alanına Özel Ek Açıklamalar									

Gözlem formunun hazırlanmasında; Altuğ & Gülgün (2005), Küçükerbaş et. al (2017), Altuğ Turan & Gülgün (2017), Malkoç et. al. (2020) kaynaklarından yararlanılmıştır.

- **Bulgular ve Analiz:** Gözlem çalışması sonucunda elde edilen veriler “Bulgular ve Analiz” aşamasında önce her bir yapı için tek tek ve daha sonra ise tüm yapılardan elde edilen verilerin bütün olarak genel değerlendirmesi yapılmış, grafiksel olarak da ortaya konulmuştur. Ayrıca canlı donatıların sağlıklı ve bakımlı olup olmadıkları incelenmiş, kent ekolojisine kayda değer katkı sağlayıp sağlamadığı yorumlanmıştır.

- **Sonuç ve Öneriler:** Son aşamada ise “bulgular ve analiz” aşamasında elde edilen veriler bütün olarak değerlendirilmiş, sentezlenmiş ve yorumlanmıştır. Elde edilen sonuçlar ışığında öneriler ortaya konulmuştur.

ARAŞTIRMA BULGULARI

Kentsel dönüşüm kavramı, hem vatandaşı hem yerel yönetimleri yakından ilgilendiren, ortak çalışma gerektiren, doğru uygulanması halinde kısa, orta ve uzun vadede vatandaşın faydasını gözetten bir harekettir.

Bu araştırmayla İzmir ili Karşıyaka ilçesi Bostanlı Mahallesi’nde, ekonomik ömrünü tamamlaması, riskli olarak nitelendirilmesi ya da görsel kalitesini yitirmesi vb. çeşitli nedenlerle kentsel dönüşüm uygulamasına tabi tutulmuş 37 adet yapının yenileme sonrası **kent ekolojisi** ve **kentsel kitle yoğunluğu** üzerindeki etkileri gözlemlenmiş, yenilenmiş yapıların kentsel sürdürülebilirliğe olan katkıları araştırılmış ayrıca söz konusu sürecin teoride ortaya konulan hedeflerine ulaşip ulaşmadığı sorgulanmıştır.

Araştırmaya dahil edilen yapılar öncelikle; kent ekolojisine etkisi başlığı altında çatı bahçesi sistemi, güneş enerjisi sistemi ve yağmur suyu toplama sisteminin varlığı ile yeterliliği yönüyle, canlı donatı elemanlarının varlığı, nicelik ve nitelik bakımından yeterliliği yönleriyle değerlendirilmiştir.

Elde edilen verilere göre; araştırmaya dahil edilen yapıların hiçbirinde çatı bahçesi, güneş enerjisi sistemi ve yağmur suyu toplama sisteminin bulunmadığı, 37 adet yapıdan 19’unda canlı donatı elemanına yer verilirken geri kalanında sadece cansız donatıların yer aldığı belirlenmiştir. Canlı donatılara yer verilen yapılardan da sadece bir adedinin nicelik ve nitelik yönünden yeterli olduğu görülmüştür. Kentsel dönüşüm adı altında yapılan yapı yenilemelerinde yapı estetiğini ve kentsel ekolojiyi olumlu yönde destekleyecek sürdürülebilir bu sistemlerin maddi kaygılar nedeniyle yer almadığı belirlenmiştir.

İkinci aşamada araştırmaya dahil edilen yapılar kentsel yoğunluğa etkisi başlığı altında çekme mesafesi, birim sayısı ve gabaride bir artma ya da azalma olup olmadığı yönüyle, otopark alanlarının da varlığı ve yeterliliği yönüyle değerlendirilmiştir.

Elde edilen verilere göre; araştırma kapsamında değerlendirilen 37 adet yapının tümünde gabari artışı olduğu belirlenmiştir. Yapılardan 33’ünde konut birim sayısında artış gözlenirken,

1 adedinde biri sayısının azaldığı 3 adedinde de değişim olmadığı belirlenmiştir. Ayrıca 37 adet yapıdan sadece 1 adedinde konut birim sayısı üzerinde otopark alanı olduğu belirlenmiştir.

TARTIŞMA VE SONUÇ

Sanayi Devrimi’nin getirdiği çalışma şartları, insanları belirli bölgelerde ikamet etmeye zorlamış, çarpık kentleşmenin ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Çarpık kentleşmenin en önemli sorunu ise mühendislik yapısı olmayan, çoğunlukla riskli olarak nitelendirilecek yapılarda ikamet edilmesidir. Ayrıca, altyapının plan dışı şehirleşmeden kaynaklı olarak kapasitesinin aşılması ve türlü hastalıkların ortaya çıkabilecek olması, bir diğer can kaybı ile sonuçlanabilecek durumlardandır ki maalesef bu durum Barcelona’da tecrübe edilmiştir. Dar sokaklara eşlik eden yüksek yapılar, yeşil örtüye veya canlı donatıya sahip olmayan mahalleler, rekreasyon alanlarının yokluğu ise şehir sakinlerini psikolojik olarak yıpratmaktadır.

Barınma ihtiyacının devlet kanalıyla çözümünde en etkin kurum olan TOKİ tarafından yapılan yapılar ise birbirinin aynı beton blok yığınları olarak değerlendirilebilir. Yıldırım (2012)’ye göre, TOKİ’nin ürettiği projelerin fikir olarak uygun ve işlevsel olduğu ancak estetik açısından, yaygınlık kazandıkça tekdüze olmaya başladığı, istisnalar olsa bile gözle görülebilir farkların birçok projede olmadığı görülmüştür. Bu durum, TOKİ projelerinin tek tek incelendiğinde sorun yaratmadığını fakat tek tip konut

sayısının gün geçtikçe çoğalması sebebiyle yeni bir kent dokusu oluşmaya başladığı için kentin gelişimini olumsuz açıdan etkilediğini göstermektedir. TOKİ yapıları kentsel dönüşümle birlikte ele alındığı için kent dokusuna etki etmesi olağandır. Arsa değerleri özellikle büyük kentlerde arttığından, yatay olarak değil de düşeyde gelişme göstermesi kısmen mantıklı gibi görünse de, bunun çözümü bütün kenti bloklara bölmek olmamalıdır.

Dikey şehirleşme, geçmiş zamanlarda güvenliğin sağlanabilmesi ve altyapının geniş alanlara götürülebilmesi nedeniyle kabul görürken, bugünün mühendislik imkânları ile dikey şehirleşmenin limiti kanun ve yönetmeliklerin haricinde sadece inşaat malzemelerinin limitlerine bağlıdır. Bu durum belirli bir bölgede, planlananın çok üzerinde yoğunluğa, kirliliğe ve altyapı sorunlarına yol açabilmektedir.

Hali hazırda yoğun olan bölgelerin yatay şehirleşmeye geçişinde göz önünde bulundurulması gereken konulardan ulaşım, toplu taşıma araçlarına erişim ve bu araçlardaki konfor şehir sakinlerinin tercihlerini doğrudan etkilemektedir.

Ekonomik ömürleri dolan veya riskli olarak tescillenen yapıların tekil olarak yıkılıp yeniden inşası kısa süreli çözümdür, birim alanda ikamet eden insan sayısının artışı sadece barınma ihtiyacına çözüm olmaktadır. Yoğunluğun azaltılması beklenirken imar durumunun izin vermesiyle yoğunluğun arttığı yapılar gözlenmektedir. Söz konusu binaların yenilenmesiyle altyapı, ulaşım, temiz hava, insan başına düşen yeşil alan miktarı, rekreasyon alanlarının kapasite aşımı konularına çözüm ne yazık ki üretilmemektedir.

Tüm ihtiyaçlar ve karşılanmayan taleplerin sonuçları hesaba katıldığında, çözümün kentsel dönüşüm olduğu ortaya çıkmaktadır. Bu bağlamda aşağıda kentsel dönüşüm uygulamalarının sonuçlarının sağlıklı olabilmesi için bazı öneriler sıralanmıştır:

- Şehirlerin sadece barınma ve çalışma alanlarından fazlası olduğu unutulmamalı,
- Kentsel dönüşüm projeleri sadece yapısal yenileme amaçlı olamamalı (özellikle parsel bazında), kent kimliğini oluşturan kültürel, sosyal, tarihi ve ekonomik tüm öğeleri için bütünsel çözüm önerileri / fikirler içermeli,
- Projelerin amacı toplumun risksiz yapılarda ikamet etmeye olanak sağlamak ve yatay şehirleşmeye geçişi başlatmak olmalı,
- Dönüşüm projeleri altyapı, ulaşım vb. sorunları bulunan kırsal bölgelerin bu sorunlarını çözecek öneriler / yatırımlar içermeli, böylelikle kentsel yoğunluğu azaltmak için kırsal alanlarda yaşamı teşvik edici olmalı / cazip kılmalı,
- Dönüşüm projeleri ayrıca bireysel araç kullanımını azaltıcı buna karşılık toplu taşıma sistemlerini daha işlevsel hale getirecek / kolaylaştıracak öneriler barındırmalı,
- Dönüşüm uygulamaları, farklı disiplinlere mensup uzmanların üzerinde uzlaştığı bir süreç izlemeli,
- Dönüşümün söz konusu olduğu bölgelerde yaşayan vatandaşlar konu ile ilgili detaylı olarak bilgilendirilmeli, dönüşümün hem kendisi hem de tüm kentin yararına olduğu benimsenmeli,
- Dönüşüm projeleri, kentsel ekolojide olumlu yönde etkileyecek; çatı bahçesi sistemi, güneş enerjisi sistemi ve yağmur suyu toplama sistemi vb. sürdürülebilir öneriler barındırmalı,
- Özellikle parsel ya da ada ölçeğinde uygulanan dönüşüm projelerinde, birim sayılarının artması engellenmeli, çekme mesafeleri ve gabari değişiklikleri bulunmamalı,
- Konut açık alanları mümkün olduğunca nitelikli yeşil alan olarak değerlendirilmelidir.

KAYNAKLAR

- Akkar, Z.M, 2006. Kentsel dönüşüm üzerine Batı'daki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye. Planlama 2006/2, Sayfa: 29 - 38.
- Altuğ Turan, İ. & B. Gülgün Aslan, 2017. The Construction of Urban Identity Codes in the Process of Urban Design. Researches on Science and Art in 21st Century Turkey, Volume 2, Chapter 231, Gece Publishing, ISBN: 978 - 605 - 288 - 0 - 623, 3094: 2059 - 2072.
- Altuğ, İ. & B. Gülgün, 2005. Kentsel dış mekânlara yönelik yapısal uygulamalardan; drenaj, sulama, aydınlatma ve döşeme çalışmalarının Konak Meydanı ve çevresi düzenlemesi örneğinde irdelenmesi. Ege Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi, ISBN: 1018 - 8851, 42 (3): 183 - 195.
- Ataöv, A. & S. Osmay, 2007. Türkiye'de kentsel dönüşüme yöntemsel bir yaklaşım. ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt: 24, Sayı: 2, Ankara, 2007, s.57 - 82.
- Baş, T., 2005. Anket Nasıl Hazırlanır? Uygulanır? Değerlendirilir? 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık San. Tic. A.Ş., Ankara, ISBN: 975 - 347 - 324 - 9, 236 s.
- Boz, Y. & T. Çay, 2019. Kentsel dönüşüm mevzuatında kullanılan kavramların kentsel dönüşüm modelleri bağlamında incelenmesi. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 17. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 25 - 27 Nisan 2019, Ankara, Sayfa: 1 - 9.
- Çalış, G., S. Tan & M. Kuru, 2017. Dünyadaki kentsel dönüşüm uygulama örneklerinin karşılaştırılması. Uluslararası Katılımlı 7. İnşaat Yönetimi Kongresi, 06 - 07 Ekim 2017, Samsun, Sayfa: 79 - 90.
- Ertas, N., 2011. Kentsel dönüşüm çalışmalarında sosyal boyutun incelenmesi, Ankara ve Londra örnekleri. Selçuk - Teknik Dergisi, Cilt: 10, Sayı: 1 - 2011, Sayfa: 1 - 18.
- Kalaycı Önaç, A., 2017. Kentsel Dönüşüm Sürecinde Kentsel Peyzaj Değerleri Analizi; İzmir - Bayraklı Kentsel Dönüşüm Alanı Örneği, Ege Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, (Basılmamış) Doktora Tezi, 186 s.
- Karadağ, A. & G. Mirioğlu, 2011. Türkiye'de kentsel dönüşüm politikaları ve uygulamaları üzerine coğrafi değerlendirmeler: İzmir örneği. Ege Coğrafya Dergisi, 20/2 (2011), 41 - 57.
- Karşıyaka Belediyesi, 2020. Karşıyaka Bilgileri, <https://www.karsiyaka.bel.tr/>, Erişim Tarihi: Aralık, 2019.
- Küçükbaş, E.V., M.B. Özkan, İ. Altuğ Turan, E. Malkoç True, H. Sönmez Türel & Ç. Kılıçaslan, 2017. Kamusal Dış Mekân Olarak İzmir Kenti Çocuk Oyun Alanlarının İrdelenmesi. ISBN: 978 - 605 - 86950 - 0 - 9, Sage Matbaacılık, 147 s. (2. Baskı).
- Malkoç True, E., H. Sönmez Türel & İ. Altuğ Turan, 2020. Analysis of the Built Environment in the Context of User - Space Relations, Theory and Research in Architecture, Planning and Design, Gece Publishing, 237: 221 - 237, ISBN: 978 - 625 - 7243 - 78 - 0.
- Şişman, A. & D. Kibaroglu, 2009, Dünyada ve Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamaları. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 11 - 15 Mayıs 2009, Ankara.
- Teknik Güç, 2006. Yeni Bir Talan Hikâyesi: Kentsel dönüşüm. TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası Yayını, Sayı 164: 4 - 5, Ankara, <http://www.imo.org.tr/ekutuphane/index.php?yayinkod=73&belgeadi=Teknik%20G%FC%E7>, Erişim Tarihi: Kasım, 2020.
- Yıldırım, H., 2012. Toki'nin Sosyal Konut ve Lüks Konut Projelerinin Değerlendirilmesi: Ankara Örneği. Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, (Basılmamış) Yüksek Lisans Tezi, 116 s.
- Yılmaz Kabasakal, P., 2019. Kentsel dönüşüm kavramı kentsel dönüşümde süreç. <http://www.pykhukuk.com/kentsel-donusum-kavrami-kentsel-donusumde-surec/>, Erişim Tarihi: Aralık 2019.